

De lijst van privaatrechtelijke rechtshandelingen behorend bij en deel uitmakend van de Financiële verordening gemeente Elburg 2025 (zie artikel 8),

waarvan de raad in ieder geval vindt dat ze niet van zo'n ingrijpende aard - zoals bedoeld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet - voor de gemeente Elburg zijn, dat het vooraf informeren van de raad voordat het college van burgemeester en wethouders daar- over een besluit neemt, noodzakelijk is:

1. Het aankopen van onroerende zaken en het verwerven van beperkte zakelijke rechten ten behoeve van de realisering van een omgevingsplan, dat blijkt een besluit van de raad naar verwachting binnen vijf jaren na datum van het besluit tot aankoop of verwerving wordt vastgesteld, dan wel is vastgesteld, e.e.a. tegen een op een taxatie van een door de gemeente aangewezen deskundige gebaseerde prijs conform de vigerende Nota Grondbeleid geldende kaders.
2. Het aankopen van woningen en de daarbij behorende grond in het geval van een executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, in die gevallen, waarbij de gemeente zich garant heeft gesteld voor tijdige betaling van rente en aflossing van de hypothecaire geldlening onder de bijzondere voorwaarde dat de woning voorafgaand aan de veiling door een onafhankelijk deskundige wordt getaxeerd en de koopprijs van de woning en de daarbij behorende grond vermeerderd met de verwervingskosten niet hoger zal zijn dan de getaxeerde executiewaarde.
3. Het verlenen van het recht van optie, het sluiten van een reserveringsovereenkomst en het verkopen van bouwterrein voor woningen tegen een koopprijs die vastgesteld wordt aan de hand van de op dat moment geldende marktprijs waarbij het uitgangspunt is dat de prijs minimaal de in de laatstelijk voor het betreffende complex vastgestelde exploitatieopzet genoemde prijs moet bedragen en met inachtneming van de door de raad vastgestelde kaders, zoals opgenomen in vigerende Nota Grondbeleid en Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg.
4. Het verlenen van een recht van optie, het sluiten van een reserveringsovereenkomst en het verkopen van percelen bedrijfsterrein, waarbij de verkoop plaatsvindt overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan of omgevingsplan, de vigerende milieuvoorschriften en de toewijzingscriteria die de raad daarvoor heeft vastgesteld in de geldende Nota Grondbeleid en de geldende Algemene uitgifte voorwaarden en waarbij de koopprijs wordt vastgesteld aan de hand van de op dat moment geldende marktprijs waarbij het uitgangspunt is dat de prijs minimaal de in laatstelijk voor het betreffende complex vastgestelde exploitatieopzet genoemde prijs moet bedragen.
5. Het verkopen van de blote eigendom van in erfpacht uitgegeven onroerende zaken tegen de door de raad vastgestelde prijzen en onder de door de raad gestelde voorwaarden en kaders conform de geldende Nota Grondbeleid en Algemene uitgifte voorwaarden en zoals afgesproken in de eerder gesloten erfpachtovereenkomst.
6. Het verwerven en verkopen van onroerende zaken, alsmede het (doen) vestigen, verwerven en vervreemden van beperkte zakelijke rechten en het sluiten van gebruiksovereenkomsten, ten behoeve van de realisering van openbare nutsvoorzieningen en reconstructies (aanleg en renovatie van civieltechnische constructies, zoals een weg of een fietspad) conform de door de raad vastgestelde voorwaarden en kaders.
7. Het verkopen van pachtvrije en voorheen langlopend verpachte percelen agrarische grond, onder de voorwaarde dat deze percelen minimaal tegen een getaxeerde waarde worden verkocht.
8. Het verlenen van toestemming voor het vervreemden en het bezwaren van reeds eerder door de gemeente uitgegeven onroerende zaken en de daarop gevestigde beperkte rechten.
9. Het verkopen van reststroken openbaar groen onder de voorwaarde dat de door de raad vastgestelde criteria en prijzen worden gehanteerd.
10. Het verkopen of ruilen van zogenaamde reststroken tegen een getaxeerde waarde.

11. Het verkopen van gras- en rietgewassen; het verhuren van het recht tot het genot van de jacht onder de bijzondere voorwaarde dat dit voor zelfstandig bejaagbare percelen door middel van openbare inschrijving plaatsvindt; het verhuren van het visrecht en het verlenen van het recht tot afgifte van visvergunningen en het looprecht aan derden.

12. Het verpachten, met beperkte rechten bezwaren, verhuren, of in gebruik geven van percelen agrarische grond, volkstuintjes, gronden voor vrijetijdsdoeleinden of hobbymatig agrarisch gebruik.

13. Het verhuren dan wel in gebruik geven van grond ten behoeve van het innemen van een standplaats, waarvoor op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening een standplaatsvergunning van het college van burgemeester en wethouders vereist is.

Met de vaststelling en inwerkingtreding van de Financiële verordening gemeente Elburg 2025 en deze daarbij behorende en deel uitmakende lijst komt de lijst behorend bij het raadsbesluit van 23 januari 2003 te vervallen.

Toelichting bij de lijst punt 1, 3, 4, 8, 9, en 12

1.

Punt 1 behandelt de aankoop van onroerende zaken in (toekomstige) omgevingsplangebieden. Bij het verwerven van gronden in (toekomstige) plangebieden moet de gemeente slagvaardig kunnen optreden. De gemeente heeft echter niet veel handelingsvrijheid wat de uitoefening van actieve grondpolitiek betreft, doordat ook een privaatrechtelijk handelende gemeente gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het gelijkheidsbeginsel en het verbod op willekeur) en er niet veel onderhandelingsmarges in de verwervingsprijzen zitten.

Door de genoemde beginselen moet de gemeente bij aankoop van gronden in vergelijkbare omstandigheden aan verschillende eigenaars dezelfde grondprijs betalen. Als de gemeente aan een grondeigenaar een te hoge prijs betaalt, zal zij die, gelet op de hiervoor genoemde beginselen, ook aan andere grondeigenaren moeten betalen.

Wat de hoogte van de grondprijs betreft, is er niet veel marge. De verwervingsprijs is in de Elburger praktijk altijd gebaseerd op een taxatie die door een deskundige is opgesteld.

3 en 4.

Met het recht van optie en het sluiten van een reserveringsovereenkomst wordt hier bedoeld het recht dat aan de gerechtigde voor een bepaalde tijd de bevoegdheid geeft om een kavel aan te kopen tegen een vooraf vastgestelde prijs of een vooraf bepaalde wijze van vaststellen van de prijs. Met binnen de door de raad aangegeven kaders wordt bedoeld: het bestemming of omgevingsplan, de huisvestingsverordening en het grondbeleid.

8.

Het verlenen van toestemming voor het vervreemden en bezwaren van onroerende zaken die onder toepassing van de op het moment van oorspronkelijke vervreemding van toepassing zijnde door de raad vastgestelde Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg door de gemeente uitgegeven zijn, is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

9. Het gaat hier om het verkopen van strookjes gemeenteground met de bestemming "openbaar groen", die na verkoop als (sier)tuin gebruikt zullen worden.

12.

De gemeente ten aanzien van de hoogte en de verhoging van de pachtprijs gebonden is aan het Pachtnormenbesluit.